QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 30

Rikors Ġuramentat Numru:- 718/2015 JVC

Margaret u Emmanuel konjugi Cassar (K.I.890846M u K.I.0012436M) u b'digriet tal-15 ta' Dicembru 2016 l-atti gew trasfuzi f'isem Margaret Cassar

vs

Raymond Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Margaret Cassar et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti jippossedu l-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien, kif ukoll il-fond 'Claire' fi Triq Levanzin, il-Fgura. L-ewwel fond huwa provenjenti mill-wirt ta' l-esponent Emmanuel Cassar filwaqt illi t-tieni fond gie akkwistat fiz-zwieg.

2. Illi l-intimat qieghed jokkupa l-fondi fuq imsemmija bit-tolleranza biss ta' l-esponenti, u ma ghandu l-ebda titolu fil-ligi li jintitolah biex jissokta jokkupa l-istess fondi.

3. Illi l-intimat gie mitlub mill-esponenti biex jivvaka l-proprjetajiet minnu okkupati kif spjegat, izda baqa' inadempjenti.

   Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex mghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet imfissra, prevja okkorrendo;

   (i) id-dikjarazzjoni li l-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien u l-fond l-iehor 'Claire' fi Triq Levanzin, il-Fgura, fuq imsemmija, huma okkupati mill-intimat minghajr ma ghandu l-ebda titolu fil-ligi biex jissokta fl-okkupazzjoni ta' l-istess fondi; u konsegwentement;

   (ii) tordna lill-istess intimat sabiex jizgombra minn dawk il-proprjetajiet fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu fissat;

L-ispejjez kontra l-intimat ingunt in subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Raymond Cassar kif isegwi:

1. 'Illi primarjament in-nullita tar-rikors promotur, stante li dak notifikat lill-esponenti ma jidhirx li huwa guramentat kif titlob il-ligi;

2. Illi primarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'huwiex qieghed jokkupa jew qatt kien j'okkupa l-fond 'Claire' Triq Levanzini, Fgura u kull ma jaghmel huwa li jmur darba kultant, fuq struzzjoni ta' missieru l-attur Emmanuel Cassar sabiex jara li l-post jinsab tajjeb w ghalhekk it-talbiet attrici f'dan ir-rigward saru ghalxejn u m'hemmx ghalfejn li l-esponenti jigi zgumbrat minn dan il-fond u konsegwentement it-talbiet attrici f'dan ir-rigward ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghaliex saru inutilment;

3. Illi b'mod preliminari, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici Margaret Cassar m'ghandiex l-interess necessarju rikjest mill-ligi sabiex tiproponi l-kawza odjerna fir-rigward tal-fond Nru. 28/29, Triq il-Lunzjata, Tarxien stante li m'ghandha l'ebda ness legali mal-fond indikat u li l-istess fond mhuwiex propjeta taghha u dan kif wara kollox ikkonfermat fir-rikors promotur u kif ser jigi pruvat ahjar fit-trattazzjoni;

4. Illi in linea preliminari wkoll l-azzjoni attrici ma tiswiex minhabba li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161(3) tal-Kodici tal-Procedura Civili li jippermettu lill-atturi jmexxi l-kawzi taghhom f'kawza wahda stante li l-attrici Margaret Cassar m'ghandha la l-pussess u lanqas il-propjeta tal-fond Nru. 28/29, Triq il-Lunzjata, Tarxien, kif wara kollox jidher ikkonfermat fir-rikors promotur u kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni;

5. Illi l-esponenti kien nghata l-fakolta minn missieru, l-attur Emmanuel Cassar, sabiex jaghmel uzu mill-fond Nru. 28/29, Triq il-Lunzjata, Tarxien, u liema pussess u uzu qatt ma gie oppost jew imwaqqaf minn missieru u l-unika oppozizzjoni li qieghda ssir hija minn omm l-esponenti u cioe mill-attrici Margaret Cassar li fi kwalsiasi kaz mhijiex sid il-fond in kwistjoni;

6. Illi fi kwalsiasi kaz l-atturi ghandhom igibu l-prova li huma l-propjetarji tal-fond/i minn liema qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti;

7. Illi fil-kumplament it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kollha;

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri premessi mil-ligi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgoba tichad it-talbiet attrici fil-konfront tieghu, bl-ispejjez kontra l-istess'.

Rat l-affidavits, xiehda, kontro-ezami, kuntratt, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi l-ewwel eccezzjoni giet irtirata mill-intimat Raymond Cassar fis-seduta ta' nhar it-22 ta' Ottubru, 2015;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Frar, 2016 id-difensuri tal-partijiet u l-partijiet qablu li l-fond 'Claire', fi Triq Lavanzin, Fgura mhux okkupat minn Raymond Cassar u l-istess Raymond Cassar iddikjara li ser inehhi l-oggetti li fadallu fil-fond fi zmien hmistax

u jghaddi sabiex jikkonsenja c-cavetta tieghu tal-fond tramite d-difensur tieghu;

Rat illi fil-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu, 2016 gie korrett il-verbal precedenti u dana fis-sens li rrizulta li l-intimat Raymond Cassar ma kellux oggetti x'inehhi mill-fond 'Claire', fi Triq Lavanzin, Fgura u gie ddikjarat li nghataw ic-cwievet ghal dan il-fond;

Rat illi l-attur Emmanuel Cassar miet fil-mori tal-kawza u l-atti gew trasfuzi f'isem l-attrici Margaret Cassar permezz ta' digriet tal-15 ta' Dicembru, 2016 a fol. 27 tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Ottubru, 2019 il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat li l-attrici Margaret Cassar biss ipprezentat entro it-terminu n-nota ta' sottomissjoni taghha a fol. 278 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Frar, 2020 ir-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni in difett' ostacolo;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi Margaret u Emmanuel konjugi Cassar jippremettu illi huma jipposjedu l-fondi 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien, kif ukoll, il-fond 'Claire' fi Triq Levanzin, Fgura liema fondi huma provenjenti l-ewwel wiehed bhala wirt da parte ta' l-attur Emmanuel Cassar, filwaqt li t-tieni fond gie

akkwistat fiz-zwieg. Jallegaw illi binhom l-konvenut Raymond Cassar qieghed jokkupa l-fondi msemmija bit-tolleranza taghhom u minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Talbu ghalhekk permezz ta' din il-kawza sabiex jigi ddikjarat li l-fondi msemmija huma okkupati mill-konvenut Raymond Cassar minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex jizgombra minn dawn il-proprjetajiet fi zmien qasir u perentorju.

Illi l-konvenut Raymond Cassar ressaq diversi eccezzjonijiet preliminari fosthom in-nullita li issa giet rtirata. B'referenza ghal fond 'Claire' fi Triq Levanzini, Fgura eccepixxa preliminarjament li huwa m'huwiex qieghed jokkupa jew qatt kien jokkupa l-fond. Kull ma kien jaghmel huwa li jara li l-post kien jinsab fi stat tajjeb u dan fuq struzzjoni ta' missieru Emmanuel Cassar. Ghalhekk fir-rigward l-intimat m'ghandux jigi zgumbrat u t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Eccepixxa wkoll preliminarjament illi l-attrici Margaret Cassar m'ghandiex l-interess necessarju rikjest mil-ligi sabiex tipproponi l-kawza fir-rigward l-fond bin-numru 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien stante li m'hemmx ness legali peress li l-fond m'huwiex proprjeta' taghha. Fir-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat eccepixxa wkoll preliminarjament illi l-azzjoni attrici ma tiswiex minhabba li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161 (3) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili li jippermettu lill-atturi jmexxu f'kawza wahda stante li l-attrici Margaret Cassar m'ghandha la l-pussess u lanqas l-proprjeta' tal-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien. Fil-mertu, l-konvenut eccepixxa li huwa nghata l-fakolta' minn missieru Emmanuel Cassar sabiex jaghmel uzu mill-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien liema pussess u uzu qatt ma gie oppost jew imwaqqaf mill-istess missieru u l-unika opposizzjoni hija minn ommu l-attrici, li fi kwalunque kaz, m'hijiex sid il-fond in

kwistjoni. Eccepixxa wkoll li l-atturi ghandhom igibu prova li huma l-proprjetarji tal-fondi mertu tal-kawza odjerna u fil-kumplament it-talbiet huma nfondati kemm il-fatt kif ukoll fid-dritt.

<u>Eccezzjonijiet Preliminari:</u>

Illi din il-Qorti sejra tghaddi sabiex fl-ewwel lok titratta l-eccezzjonijiet preliminari ssollevati mill-konvenut Raymond Cassar.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari, l-konvenut Raymond Cassar eccepixxa n-nullita′ tar-rikors promotur stante li dak notifikat lilu ma jidhirx li huwa guramentat kif titlob il-ligi. Kif gia suespost, fis-seduta ta′ nhar it-22 ta′ Ottubru, 2015 a fol. 12 tal-process gie vverbalizzat mill-avukat difensur tal-konvenut Dr Johnaton Abela li l-ewwel eccezzjoni giet irtirata u ghalhekk hija llum ezawrita.

<u>It-Tieni Eccezzjoni Preliminari:</u>

Permezz tat-tieni eccezzjoni preliminari l-konvenut jeccepixxi li m′huwiex jokkupa jew qatt ma kien okkupa l-fond ‘Claire’ fi Triq Levanzini, Fgura. Jishaq li kull ma kien jaghmel huwa li fuq struzzjoni ta′ missieru l-attur Emmanuel Cassar kien imur jittawwal jekk il-fond kienx jinsab fi stat tajjeb u ghalhekk m′hemmx lok li jigi zgumbrat mill-fond u t-talbiet f′dan ir-rigward ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Illi mill-atti jirrizulta li l-konvenut Raymond Cassar irritorna c-cwievet ta' dan il-fond 'Claire' fi Triq Levanzini, Fgura. Din il-Qorti sejra tikkwota *ad verbatim* mill-verbal tas-seduta ta' nhar il-Hamis, 11 ta' Frar, 2016 a fol. 17 tal-process fejn gie vverbalizzat is-segwenti:

> 'Id-difensuri tal-partijiet u l-partijiet prezenti qeghdin jaqblu li l-fond "Claire", fi Triq Lavanzin il-Fgura mhux okkupat minn Raymond Cassar.
>
> Raymond Cassar iddikjara li fadallu f'dan il-post kumpressur u washing machine u jobbliga ruhu sabiex inehhi dawn l-oggetti fi zmien hmistax millum a spejjez tieghu, u jikkonsenja lid-difensur tal-atturi, tramite l-avukat tieghu, ic-cavetta tieghu ghal dan il-post.'

Fis-seduta segwenti tas-17 ta' Marzu, 2016 a fol. 22 tal-process gie vverbalizzat mill-partijiet illi:

> 'Dr Johnathon Abela ghall-konvenut Raymond Cassar jiddikjara li fil-fond 'Salini Butcher' li jinsab fi Triq Wistin Levanzin Fgura, il-konvenut ma kellu l-ebda mobbli f'dan il-fond, b'korrezzjoni li ddikjara fil-verbal precedenti.
>
> Il-partijiet jaqblu li nghataw ic-cwievet ghal dan il-fond lir-rikorrenti.'

Fl-eccezzjoni tieghu l-konvenut Raymond Cassar jishaq li '*...m'huwiex jokkupa jew qatt kien j'okkupa l-fond...*', madanakollu minn dak ivverbalizzat jirrizulta li huwa kellu c-cavetta u anki xi oggetti depozitati fih. Kien biss fis-seduta sussegwenti li kkorega lilu nnifsu u ddikjara li ma kellu l-ebda mobbli fil-fond. Malgrad li

ddikjara li ma kienx qieghed jokkupa l-fond, l-konvenut xorta baqa' jzomm ic-cavetta u kien biss fis-seduta tal-11 ta' Frar, 2016 li obbliga ruhu li jghaddi c-cwievet tal-fond 'Claire' fi Triq Levanzini, Fgura. Fis-seduta tas-17 ta' Marzu, 2016 il-partijiet qablu li l-konvenut ghadda c-cwievet tal-fond lill-atturi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet kif relatati mal-fond 'Claire' fi Triq Levanzini, Fgura u tat-tieni eccezzjoni. Stante li rrizulta izda li l-fond kien effettivament okkupat mill-intimat l-ispejjez ghandhom jigu sopportati minnu.

<u>It-Tielet Eccezzjoni Preliminari – Nuqqas ta' Interess Guridiku:</u>

Fit-tielet eccezzjoni tieghu l-konvenut Raymond Cassar jeccepixxi li l-attrici Margaret Cassar m'ghandiex l-interess necessarju rikjest mil-ligi sabiex tipproponi l-kawza fir-rigward il-fond bin-numru 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien u dana stante li l-fond huwa provenjenti mill-wirt tal-attur Emmanuel Cassar.

L-attrici Margaret Cassar wiegbet ghal din l-eccezzjoni fix-xiehda taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 14 u fol. 15 tal-process fejn qalet illi:

> 'Jiena kelli parir, qabel ftaht din il-kawza, illi ghalkemm il-fond fuq imsemmi f'Hal Tarxien huwa wirt ta' zewgi, fil-kaz li zewgi kellu jikri dan il-fond l-introjtu jkun jifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti bejnietna….'.

L-atturi pprezentaw kopja tal-kuntratt ta' divizjoni datat 11 ta' Novembru, 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar li in forza tieghu l-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien ghadda f'idejn l-attur

Emmanuel Cassar (ara kuntratt a fol. 39 sa fol. 43 tal-process). Minn dan il-kuntratt jinsorgi li l-fond imsemmi kien wiehed parafernali tal-attur Emmanuel Cassar.

Dwar l-interess guridiku gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Henry Tabone -vs- Hilda Demajo** deciza nhar it-3 ta' Novembru, 2004 illi:

> 'Dan premess, jibda' biex jiġi osservat illi kif paċifikament akkolt fuq it-tagħlim tal-**Mattirolo (Diritto Giudiziario**, Vol.1, para 33 *et sequitur*) *"il mezzo di tutelare un diritto leso o immediatamento minacciato non può essere esercitata senza un interesse, essendo assiomatico che* ***l'interesse è la misura delle azioni*** *ed è il motivo che giustfica l'accesso alle aule di giustizia. In altri termini, non basta chè ci sia il diritto astratto per aprire l'adito all'esercizio di una azione, ma occorre che ci sia l'interesse come condizione essenziale per poter allegare e dimostrare in tribunale tale diritto"* - **Negte Edgardo Moore -vs- Onor. Joseph Huber** ***nomine***, Appell Civili, 25.05.1932 (**Kollez. Vol. XXV.i.506**);
>
> Is-sentenza li fiha tista' tgħid jinsab raggruppat il-konċett kollu *in subjecta materia* hi dik fl-ismijiet **Pietro Paolo Borg -vs- Giuseppe Caruana** deċiża mill-Qorti tal-Appell, Sede Civili, fit-03.12.1984. L-estratt segwenti minnha jispjega sew it-tematika:
>
> "In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju Civili li **l-interess hu l-miżura tal-azzjoni** (**Vol. XXXVII.ii.608**) u r-rekwiżit tal-interess hu **ndispensabbli għall-proponibilita' ta' domandi f**i kwalunkwe sede ta' ġurisdizzjoni kontenzjuza (**Vol. XXVII.i.507**). L-interess hu **l-bażi tal-azzjoni** (**Vol. XXIX.i.891**); u **ma jistax ikun hemm azzjoni**

jekk ma jkunx hemm interess (**Vol. XXX.i.317**). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu nteress jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament-vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta. U l-interess irid ikun ġa twieled u jrid ikun **attwali**, biex jiġġustifika l-azzjoni (**Vol. XXXIII.i.108; Vol. XXXVII.i.57; Vol. XXXVII.ii.608**). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu nteress fiha, jiġifieri hemm bżonn illi d-domanda ġġiblu **riżultat utili**; liema nteress irid ikun **leġittimu u konkret** (**Vol. XXVIII.ii.317**)";

Dawn l-istess prinċipji ġew mod jew ieħor rispekkjati fis-sentenza reċensjuri tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Agatha Formosa Gauci -vs- Avukat Dottor Francis Lanfranco** *et*, 28.11.2003, ukoll bħal dik ta' qabilha familjari bosta għall-Imħallef sedenti billi fihom kien jippatroċina lill-konvenuti rispettivi;

Premessi s-suesposti kunsiderazzjonijiet ta' dritt, oġġettivament kkunsidrata, l-materja *de quo agitur* ma jistax jingħad illi fl-appellant ma jinsabux ukoll il-kwalifiki ġenerali tal-interess ġuridiku, personali, dirett u attwali. Dan l-interess tiegħu jemani proprju mill-kunsiderazzjoni li trid tingħata lill-iskrittura ta' ftehim lokatizju u li vvestiet lill-appellant bid-dritt ta' inkwilinat. Ftehim dan li ssubentra *ex post facto* r-rinunzja tal-inkwilina anteċedenti. Rinunzja li saret fiż-żmien meta ngħatat a favur ta' sid il-fond. Dan hu bil-wisq evidenti mill-kontenut tad-dikjarazzjoni fid-dokument esebit a fol. 3.'

Indubbjament l-attur Emmanuel Cassar kellu l-interess guridiku, personali, dirett u attwali. L-attur Emmanuel Cassar miet fil-mori tal-kawza precizament nhar l-20 ta' Gunju, 2016 (ara certifikat tal-mewt a fol. 29 tal-process). Jirrizulta mir-ricerki testamentarji kemm sigrieti kif ukoll pubblici (a fol. 30 sa fol. 33 tal-process) li huwa rregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment *unica charta* datata 5 ta' Gunju, 2013 fl-atti tan-Nutar Alexander Joseph Sceberras Trigona fejn permezz tieghu huwa hatar bhala eredi universali u padruna assoluta tal-gid kollu tieghu lill-martu l-attrici Margaret Cassar (ara testment a fol. 34 u fol. 35 tal-process). A propozitu, l-Artikolu 806 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jitkellem dwar meta wahda mill-partijiet f'kawza tmut. Din il-Qorti sejra tikkwota *ad verbatim* dan l-artikolu li jaqra kif isegwi:

> 'Il-werriet jew l-esekutur ta' waħda mill-partijiet, li tmut matul il-kawża, jew kull wieħed ieħor li jkollu nteress, jista' jitlob b'rikors li l-atti tal-kawża jgħaddu fil-persuna tiegħu, sabiex jissokta l-kawża minflok il-parti mejta.'

Dwar dan l-Artikolu 806 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Nikolina Bugeja -vs- Pawla Vella et** deciza nhar l-10 ta' April, 2003 qalet illi:

> 'Issa l-Artikolu 806 (1) tal-Kap 12 huwa ben car fuq dan il-punt billi jakkorda d-dritt tal-issoktar tal-kawza minflok il-parti mejta mhux biss lill-eredi izda wkoll lil "kull wiehed iehor li jkollu interess". "Ope testamentis", kif hekk jirrizulta mit-tieni Artikolu tat-testment ta' Nikolina Bugeja (fol 69), Joseph Bugeja thalla, flimkien ma' ohrajn, il-laxxitu b'legat tal-fond meritu tal-kawza. Una volta dan certament huwa persuna interessata, difficilment din il-Qorti tista' tara l-

validita` tal-aggravju.

Jezistu, imbaghad, ragunijiet ohra biex il-pregudizzjali dedotta tigi skartata. Skond gurisprudenza stabbilita eccezzjoni bhal din tmiss biss lill-persuna li ghandha l-istess interess li kellha l-persuna l-mejta. Ara decizjonijiet fl-ismijet "**Giovanna Bonnici -vs-Rinaldo Bonnici**", Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Mejju 1906; "**Giuseppe Pace –vs- Consolata Camilleri et**", Appell Civili, 4 ta' Gunju 1923 u "**Carmela Mallia –vs- Beatrice Camilleri**", Appell Civili, 21 ta' Ottubru 1988.'

Illi jirrizulta li l-attrici Margaret Cassar intavolat rikors nhar il-15 ta' Dicembru, 2016 sabiex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi fuq isimha, liema rikors gie milqugh permezz ta' digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta tal-15 ta' Dicembru, 2016 a fol. 27 tal-process. Dan stabbilit, jirrizulta b'mod car li l-attrici dahlet fiz-zarbun ta' zewgha l-attur Emmanuel Cassar, b'dan li l-interess li kellhu zewgha issa gie vestit fiha.

Dan premess, il-konvenut jittenta jargumenta li missieru l-attur Emmanuel Cassar ma kellux il-fakultajiet diskrezzjonali li jiddeciedi. In sostenn ta' dan l-argument iressaq records medici u xhud lill-Dr Joseph Vella Baldacchino li ghamel xi zmien jikkura lill-attur Emmanuel Cassar fejn xehed fis-seduta ta' nhar it-12 ta' Lulju, 2018 (a fol. 83 (a) *et seq* tal-process). Ix-xhud Dr Joseph Vella Baldacchino ma eskludiex kategorikament jekk l-attur Emmanuel Cassar kellux l-kapacitajiet li jaghmel kuntratt u/jew testment fejn huwa qal illi:

'Dr Johnathon Abela :

Inti bhala t-tabib .. bhala prisjatra li kont issegwih kien fil-kapacita' mentali li jkun ..fil-perijodu ovvjament li kont qed tarah inti, li jkun jista' jidhol ghal xi tip ta' kuntratt?

Xhud :

Ifimni, irid isir ezami specifiku; jigifieri ma nistax nghid iva jew le – black or white! Ghax hu kellu dawn il-problemi fil-komportament tieghu. Kellu anki xi haga ohra li ma hijiex dokumentata imma jien nitakarha tajjeb ..

…

Dr Jonathan Abela :

… jew kien kapaci ghal testment?

Xhud :

Imma jien minhiex neskludi li seta' ..

...Ghax hu ma giex la interdett; la inabilitat; jigifieri hu kien kapaci jagixxi. Issa fil-verita' ahna jekk ma nkunux mitluba ma nidhlux f' dak l-aspett. Dak iz-zmien kien izghar. Ghax issa smajt li kien gie nieqes fit-2016 ghax ghandi bicca ta' salib hawn ara RIP; daqsxejn ikrah hu!, makabru. Imma dak iz-zmien going back ghan-96- 97 kien iktar fl-aqwa tieghu.'

Illi malgrad li l-konvenut ressaq dan l-argumenti jinghad li eccezzjoni f'dan is-sens li l-attur Emmanuel Cassar ma kellux il-fakultajiet mentali ma tresqitx u ghalhekk din il-Qorti hija prekluza milli tidhol f'dan l-argument. In oltre ittra datat l-25 ta' April, 1997 esebita a fol. 267 tal-process tiddikjara li l-attur 'is still capable of managing his own affairs'. Ma tressqet l-ebda prova

kuntrarja ghal dak dikjarat f'din l-ittra u li ggieb data wara l-istess ittra.

Stabbilit bhala punt li l-attrici dahlet fiz-zarbun ta' l-attur Emmanuel Cassar (illum mejjet) din il-Qorti tinsab konvinta li jezisti l-interess guridiku fl-attrici sabiex tissokta bil-kawza odjerna. Ghalhekk fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Ir-Raba' Eccezzjoni – Ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161 (3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili</u>

F'din l-eccezzjoni l-konvenut Raymond Cassar eccepixxa preliminarjament li l-azzjoni attrici ma tiswiex minhabba li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161 (3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li l-attrici Margaret Cassar m'ghandha la l-pussess u lanqas il-proprjeta' tal-fond numru 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien.

Illi din il-Qorti sejra tibda billi tikkwota l-Artikolu 161 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> 'Żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawżi tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat jew rikors mhux ġuramentat wieħed skont il-każ, jekk il-kawżi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawżi tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawżi l-oħra u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra. Ir-raġuni

għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur'

Illi fil-kaz prezenti l-atturi Margaret u Emmanuel Cassar ippremettew li huma jipposjedu l-fondi 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien u 'Claire' fi Triq Levanzin, Fgura u talbu li binhom l-konvenut Raymond Cassar jigi zgumbrat stante li kien qieghed jokkupa l-fondi unikament b'tolleranza u minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Indiskutibilment, il-mertu tal-kawza huwa wiehed u cioe' l-izgumbrament tal-konvenut mill-fondi tal-atturi. Da parti tal-konvenut jittenta jargumenta li l-kawza ma tistax tirnexxi l-ghaliex l-attrici Margaret Cassar m'ghandiex la pussess u lanqas l-proprjeta' tal-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien. Madanakollu kif stabbilit fil-paragrafi precedenti taht l-eccezzjoni tal-interess guridiku tal-attrici Margaret Cassar, irrizulta ppruvat li l-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien llum il-gurnata huwa proprjeta' tal-attrici Margaret Cassar stante li hija dahlet fiz-zarbun bhala werrieta universali tal-mejjet zewgha Emmanuel Cassar. Ghalhekk din il-Qorti assolutament ma taqbilx li l-elementi tal-Artikolu 161 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jikkonkorrux. In oltre l-kawza nfethet fuq zewg fondi u mhux wiehed u fir-rigward tal-fond l-iehor 'Claire' fi Triq Levanzin, Fgura rrizulta li dan inxtara fiz-zwieg bejn ir-rikorrenti u ghalhekk certament din l-eccezzjoni ma kinitx tapplika ghal dak il-fond nonostante li l-kwistjoni dwar dak il-fond giet sorvolata fil-mori. Il-Qorti ghalhekk fir-rigward ta' din l-eccezzjoni ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

Illi fil-hames eccezzjoni tieghu l-konvenut Raymond Cassar jeccepixxi li huwa nghata l-fakulta' minn missieru Emmanuel

Cassar sabiex jaghmel uzu mill-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien liema uzu u pussess qatt ma gie oppost minn missieru. Fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 51 u fol. 52 tal-process huwa jzid jghid illi:

> 'Fir-rigward tal-kawza odjerna nghid li jien u missieri dejjem konna naqblu u billi li jien ghandi garaxxijiet tieghi peress li kont nahdem bix-xarabanks, missieri kien talabni biex idahhal numru ta oggetti fil-garaxx tieghi u jien kont accettajt;
>
> Gara mbad, wara xi snin li kelli bzonn indahhal xi affarijiet tieghi u kont qbilt ma missieri li minflok nohroglu l-affarijiet tieghu u t'ommi mill-garaxx tieghi kont ser nuza l-garaxx tieghu bhala kumpens sakemm ikun hemm l-affarijiet ta missieri u t'ommi fil-garaxx tieghi;
>
> Nghid li bhala oggetti hemm diversi ghamara, bicciet tal-irham, sodod u anki f'xi zmien kien jitfali materjal tal-kostruzzjoni u tat-twahhil tal-madum w anki madum li kien jappartjeni lill hija Mario Cassar.
>
> Nghid ghalhekk li in kumpens ta dan, missieri kien ihallini nuza l-garaxxijiet mertu ta din il-kawza u dan l-uzu tieghi kien sar anki bil-kunsens ta ommi l-attrici Margareth Cassar;
> Nghid li l-oggett li ghandi jien fil-garaxijiet mertu ta din il-kawza ilhom hemm circa mis-sena 2007 filwaqt li missieri w ommi ilhom jaghmlu uzu mill-garaxx tieghi sa mis-sena 1993 u cioe sa minn meta jien kont xtrajt il-garaxx tieghi tal-Fgura;
>
> …

Nikkonferma wkoll li jien lest li nizgumbra l-proprjeta mertu ta din il-kawza gia la darba li jigi zgumbrat il-garaxx tieghi hekk kif kien il-ftehim originali ma missieri.'

In sostenn ta' din it-tezi l-intimat jressaq bhala xhud lil ohtu Helen Borg li xehdet bil-procedura tal-affidavit a fol. 91 tal-process fejn qalet illi:

'…Fir-rigward tal-garaxxijiet nghid li circa s-sena 1993, missieri kellu bzonn jaghmel uzu minn garaxx ghaliex kellu van Bedford, xi ghodda u makkinarju iehor li kien juza fil-hanut tal-laham, pero l-garaxxijiet tieghu kien mikrija lill-terzi u naf li kien sar ftehim verbali ma hija Raymond Cassar sabiex jibda jaghmel uzu mill-garaxx tieghu li kien jinsab fi Triq Biaggio Galea, Tarxien u garaxx iehor ta Raymond Cassar li jinsab Triq l-Izbark tat-Torok, Qajjenza. Nghid li anki ommi l-attrici kienet taghmel uzu minn dan il-garaxx biex titfa affarijiet li ma kienetx izzomm id-dar fih.

Nghid li cirka s-sena 2004/2005 missieri kien wiret garaxx li jinsab fi Triq l-Annunzjata, Tarxien u naf li kien ta l-permess lill-hija Raymond Cassar, l-intimat, sabiex jaghmel uzu minn dan il-garaxx – u dan minflok li joqod ibattal il-garaxxijiet li kien qieghed jaghmel uzu minnhom ta' hija Raymond Cassar. Nghid li Raymond Cassar kien ukoll nghata l-permess minn missieri sabiex jaghmel uzu mill-garaxx li jinsab fi Triq Wistin Levanzin il-Fgura u dan sakemm idum jokkupa l-garaxxijiet ta' hija Raymond Cassar.'

Din il-Qorti tifhem li l-konvenut qieghed jittenta javvanza d-dritt tieghu bis-sahha tal-*ius retentionis* li jippretendi li ghandu fuq il-garaxx. L-Artikolu 1997 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet

ta' Malta) jitkellem fuq il-jedd ta' kreditur li jzomm il-haga fil-pussess tieghu. Din il-Qorti sejra tikkwota s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1997 li huwa l-aktar parti rilevanti ghal kaz odjern li jaqra kif isegwi:

> '(1) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma jneħħux il-jedd lill-kreditur li jżomm il-ħaġa fil-pussess tiegħu meta jkun hemm dan il-jedd skont il-liġi.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati tal-*ius retentionis* fil-kawza fl-ismijiet **Dominic Palmier -vs- Michael Falzon** deciza nhar it-13 ta' Marzu, 2009 hija illi:

> 'Għalkemm fid-dottrina hemm dibattitu dwar jekk il-ius retentionis jingħatax biss fil-każijiet espressament imsemmija fil-liġi jew jingħatax ukoll f'każijiet oħra b'analoġija, is-sentenzi jaqblu ma' dik l-interpretazzjoni li tgħid illi hemm dak il-jedd kull meta min għandu f'idejh ħwejjeġ ħaddieħor "abbia fatto per la cosa posseduta una spesa, della quale ha il diritto di reclamare il pagamento dal propretario"[1], basta hemm debitum cum re iunctum – li d-dejn inħoloq għax saru spejjeż fuq il-ħaġa nfisha – u li d-dejn għall-ħlas tal-ispejjeż u l-obbligu tar-radd tal-ħaġa nħolqu mill-istess fatt jew negozju.'

Illi fil-kaz prezenti l-konvenut jargumenta li huwa lest li jirritorna l-garaxx la darba l-atturi jnehhu l-oggetti taghhom mill-garaxx tieghu. Gie ritenut illi kreditur li jippretendi l-*ius retentionis* irid ikollu l-pussess veru u proprju fis-sens legali u cioe' jrid izomm l-oggett bhala tieghu u mhux bil-fehma li jrid jroddu lura. Il-

[1] Zachariae, Vol II pag. 59; ara Saviour Attard versus Anthony Vella, Prim'Awla, 20 t'Ottubru 2005.

Prim'Awla tal-Qorti Civili gia kellha l-okkazjoni tippronunzja ruhha f'dan il-kuntest fil-kaz ta' **Emmanuel Cuschieri et -vs- Michael Mifsud et** deciza nhar it-2 ta' Dicembru, 2004 fejn inghad illi:

> 'Illi ġie stabilit ukoll li l-pussess tal-ħaġa li fuqha l-"kreditur" jista' jippretendi l-jedd tar-ritenzjoni irid li jkun "pussess veru u proprju fis-sens legali" [P.A. 7.5.1955 fil-kawża fl-ismijiet Falzon vs Micallef et noe (Kollez. Vol: XXXIX.ii.646)], **li jrid ikun dak fejn persuna żżomm il-ħaġa bħala tagħha innifisha u mhux fl-isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddha lura.** Jekk jiġi applikat dan il-prinċipju għall-każ preżenti, jirriżulta li l-pussess li l-imħarrek kellu tal-fond ma kien qatt wieħed quam rebus suis [Art. 524(1) tal-Kap 16], għaliex kien pussess ta' sempliċi tolleranza [Art. 526 tal-Kap 16]. Mhux hekk biss, iżda jiżdied jingħad li fil-ħin li l-imħarrek jista' jgħid li kellu għalfejn jinvoka d-dritt li jżomm il-post sakemm jintraddulu l-flus li ħallas akkont lill-attur, ir-raġuni nfisha li għaliha kien qiegħed iżomm l-istess post – il-qagħda ġuridika mnissla bir-rabta tal-konvenju – kienet intemmet. Jekk intemmet fis-sens li l-qagħda ġiet status quo ante, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-imħarrkin ma kellhom l-ebda jedd għall-aċċess ġol-post, għaliex qabel ma sar il-konvenju ma kienu jivvantaw l-ebda titolu fuqu;' (enfazi tal-Qorti)

Din il-Qorti ma tarax li l-kaz odjern jaqa' fil-parametri tal-*ius retentionis* ghaliex m'hemm l-ebda dejn jew spejjez li saru fil-garaxx li jintitola lill-konvenut li jzomm l-garaxx sa x'hin jigbor flusu u wkoll fuq ammissjoni tal-konvenut stess huwa qieghed izomm il-garaxx bil-fehma li jroddu lura u dan appuntu jeskludi l-applikazzjoni tal-*ius retentionis*.

Fir-rigward is-sitt eccezzjoni, jinghad li filwaqt li prova tat-titolu tal-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien gie pprezentat il-kuntratt ta' divizjoni datat 11 ta' Novembru, 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar a fol. 40 *et seq* tal-process. Sussegwentament in segwitu ghal mewt tal-attur Emmanuel Cassar l-fond ghadda f'idejn l-attrici Margaret Cassar permezz ta' wirt u dan hekk kif jirrizulta minn ricerki testamentarji kemm sigrieti u pubblici a fol. 30 *et seq* tal-process. Fir-rigward l-fond l-iehor bl-indirizz Claire fi Triq Levanzini, Fgura gjaladarba dan il-fond gie ritornat lill-atturi din il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tezamina xi prova ta' titolu ta' dan il-fond.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti ser tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet fil-mertu stante li m'hemm l-ebda raguni valida fil-ligi li jintitola lill-konvenut li jibqa' jzomm il-fond 28/29 fi Triq l-Lunzjata, Tarxien b'dan li r-rikorrenti rnexxielha tressaq il-prova lil din il-Qorti sal-grad rikjest mil-ligi li l-intimat qed jokkupa l-fond 28/29, Triq il-Lunzjata, Tarxien minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament hija gustifikata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Raymond Cassar ezawrita stante li giet irtirata fil-mori tal-kawza;

2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet atturi f'dak li jirrigwarda biss il-fond 'Claire' fi Triq Levanzini, Fgura u l-eccezzjonijiet relattivi stante li sorvolati fil-mori.

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat;

4. Fir-rigward tal-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien huwa okkupat mill-konvenut minghajr ma ghandu l-ebda titolu fil-ligi biex jissokta fl-okkupazzjoni ta' l-istess fond;

5. Tilqa' t-tieni talba fir-rigward tal-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien u tordna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond 28/29 fi Triq il-Lunzjata, Tarxien fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat.

Bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenut Raymond Cassar.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020